

# Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности

## 1. Сведения об организации

Наименование юридического лица:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС"

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7714215734

Код причины постановки на учет (КПП): 770101001

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для организации, является деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.31).

## 2. Анализ финансового положения ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС"

### 2.1. Структура имущества и источники его формирования

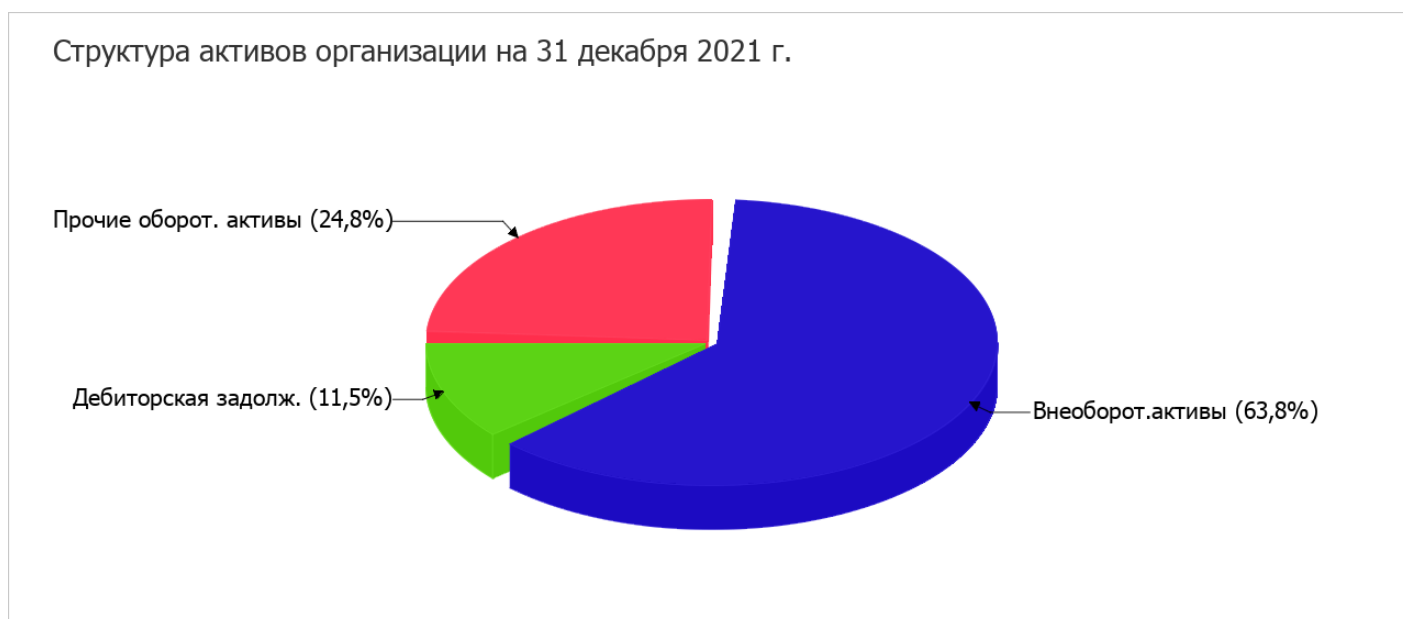
| Показатель                                            | Значение показателя |            |                                                  |                                                 | Изменение за анализируемый период |                             |
|-------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                                       | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |                                                 | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2)          | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                                                       | 31.12.2020          | 31.12.2021 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2020) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2021) |                                   |                             |
| Актив                                                 |                     |            |                                                  |                                                 |                                   |                             |
| 1. Внеоборотные активы                                | 6 718               | 42 618     | 16,1                                             | 63,8                                            | +35 900                           | +6,3<br>раза                |
| в том числе: основные средства                        | 5 992               | 41 964     | 14,3                                             | 62,8                                            | +35 972                           | +7 раз                      |
| нематериальные активы                                 | –                   | –          | –                                                | –                                               | –                                 | –                           |
| 2. Оборотные, всего                                   | 35 128              | 24 200     | 83,9                                             | 36,2                                            | -10 928                           | -31,1                       |
| в том числе: запасы                                   | 13                  | –          | <0,1                                             | –                                               | -13                               | -100                        |
| дебиторская задолженность                             | 16 737              | 7 659      | 40                                               | 11,5                                            | -9 078                            | -54,2                       |
| денежные средства и краткосрочные финансовые вложения | 9 078               | 7 562      | 21,7                                             | 11,3                                            | -1 516                            | -16,7                       |
| Пассив                                                |                     |            |                                                  |                                                 |                                   |                             |
| 1. Собственный капитал                                | -772 823            | -775 702   | -1 846,8                                         | -1 160,9                                        | -2 879                            | ↓                           |
| 2. Долгосрочные обязательства, всего                  | –                   | –          | –                                                | –                                               | –                                 | –                           |
| в том числе: заемные средства                         | –                   | –          | –                                                | –                                               | –                                 | –                           |

| Показатель                             | Значение показателя |            |                                                  |                                                 | Изменение за анализируемый период |                             |
|----------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                                        | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |                                                 | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2)          | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                                        | 31.12.2020          | 31.12.2021 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2020) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2021) |                                   |                             |
| 3. Краткосрочные обязательства*, всего | 814 669             | 842 520    | 1 946,8                                          | 1 260,9                                         | +27 851                           | +3,4                        |
| в том числе: заемные средства          | 261 494             | 178 491    | 624,9                                            | 267,1                                           | -83 003                           | -31,7                       |
| Валюта баланса                         | 41 846              | 66 818     | 100                                              | 100                                             | +24 972                           | +59,7                       |

\* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Структура активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется таким соотношением: 63,8% внеоборотных активов и 36,2% текущих. Активы организации за весь рассматриваемый период увеличились на 24 972 тыс. руб. (на 59,7%). Хотя имел место значительный рост активов, собственный капитал уменьшился на 0,4%, что негативно характеризует динамику изменения имущественного положения организации.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "основные средства" на 35 972 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+110 854 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за весь рассматриваемый период).

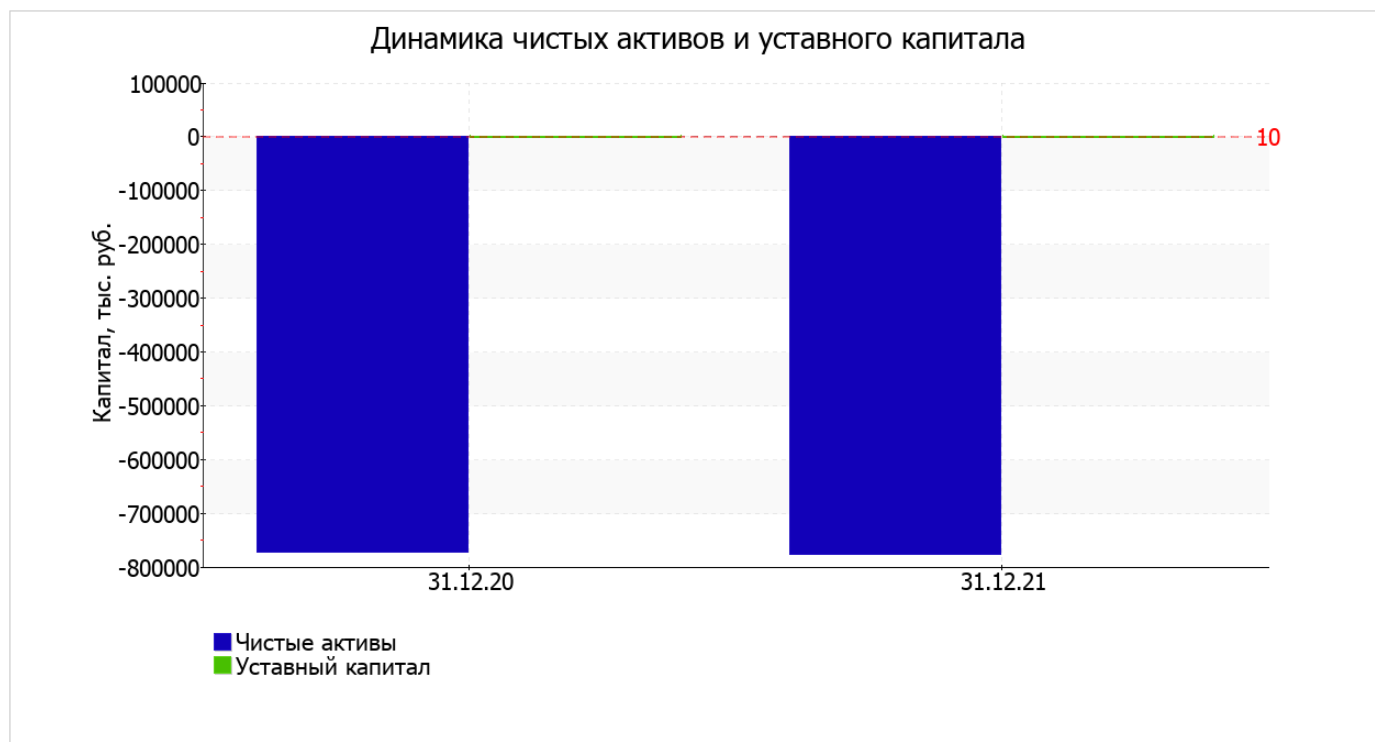
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-9 078 тыс. руб. и -83 003 тыс. руб. соответственно).

по состоянию на 31.12.2021 собственный капитал организации составил -775 702,0 тыс. руб. собственный капитал организации за год снизился всего на 2 879,0 тыс. руб.

## 2.2. Чистые активы организации

| Показатель                                                        | Значение показателя |            |                                                  |                                                 | Изменение                |                             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                                                   | в тыс. руб.         |            | в % к валюте баланса                             |                                                 | тыс. руб.<br>(гр.3-гр.2) | ± %<br>((гр.3-гр.2) : гр.2) |
|                                                                   | 31.12.2020          | 31.12.2021 | на начало анализируемого периода<br>(31.12.2020) | на конец анализируемого периода<br>(31.12.2021) |                          |                             |
| 1. Чистые активы                                                  | -772 823            | -775 702   | -1 846,8                                         | -1 160,9                                        | -2 879                   | ↓                           |
| 2. Уставный капитал                                               | 10                  | 10         | <0,1                                             | <0,1                                            | –                        | –                           |
| 3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2) | -772 833            | -775 712   | -1 846,9                                         | -1 160,9                                        | -2 879                   | ↓                           |

[На конец периода] чистые активы ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании отчетного года, следующего за вторым отчетным годом или каждым последующим отчетным годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего отчетного года обязано принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов, или о ликвидации (п. 6 ст. 35 Федеральный закон от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах"). Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.



## 2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

### 2.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

| Показатель                                                    | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3-гр.2) | Описание показателя и его нормативное значение                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | 31.12.2020          | 31.12.2021 |                                  |                                                                                                                                                                                   |
| Коэффициент автономии                                         | -18,47              | -11,61     | +6,86                            | Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,55 (оптимальное 0,65-0,75).                                            |
| Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами | -22,19              | -33,81     | -11,62                           | Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. нормальное значение: не менее 0,1.                                                                                   |
| Коэффициент покрытия инвестиций                               | -18,47              | -11,61     | +6,86                            | Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.                                         |
| Коэффициент маневренности собственного капитала               | –                   | –          | –                                | Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. нормальное значение: 0,1 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале) |
| Коэффициент обеспеченности запасов                            | -59 964,69          | –          | +59 964,69                       | Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. нормальное значение: 0,5 и более.                                                                                    |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                       | 1                   | 1          | –                                | Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.                                                                                                                |

Коэффициент автономии организации на 31.12.2021 составил **-11,61**. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что организации не имеет собственного капитала и полностью зависит от кредиторов. коэффициент автономии сильно вырос за последний год (на **6,86**).

коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 31.12.2021 составил **-33,81**, что существенно (на **11,62**) меньше, чем на 31.12.2020. коэффициент на последний день анализируемого периода имеет крайне неудовлетворительное значение.

в течение анализируемого периода отмечен существенный рост коэффициента покрытия инвестиций с **-18,47** до **-11,61** (на **6,86**). Значение коэффициента на 31 декабря 2021 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **-1 161%**).

Коэффициент краткосрочной задолженности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

## 2.4. Ликвидность

| Показатель ликвидности                             | Значение показателя |            | Изменение показателя (гр.3 - гр.2) | Расчет, рекомендованное значение                                                                    |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | 31.12.2020          | 31.12.2021 |                                    |                                                                                                     |
| 1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности         | 0,04                | 0,03       | -0,01                              | Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: не менее 2.          |
| 2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности | 0,03                | 0,02       | -0,01                              | Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 1 и более.         |
| 3. Коэффициент абсолютной ликвидности              | 0,01                | 0,01       | –                                  | Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. нормальное значение: 0,2 и более. |

[На конец периода] значение коэффициента текущей ликвидности (0,03) не соответствует норме. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за последний год коэффициент снизился на -0,01.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 0,02. Это означает, что у ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие, имеет значение ниже нормы (0,01). При этом с начала период коэффициент абсолютной ликвидности остался неизменным.

## 3. Анализ эффективности деятельности организации

### 3.1. Обзор результатов деятельности

Основные финансовые результаты деятельности ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" в течение анализируемого периода приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 3 183 тыс. руб., что составляет 11,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 1 649 тыс. руб., или на 107,5%.

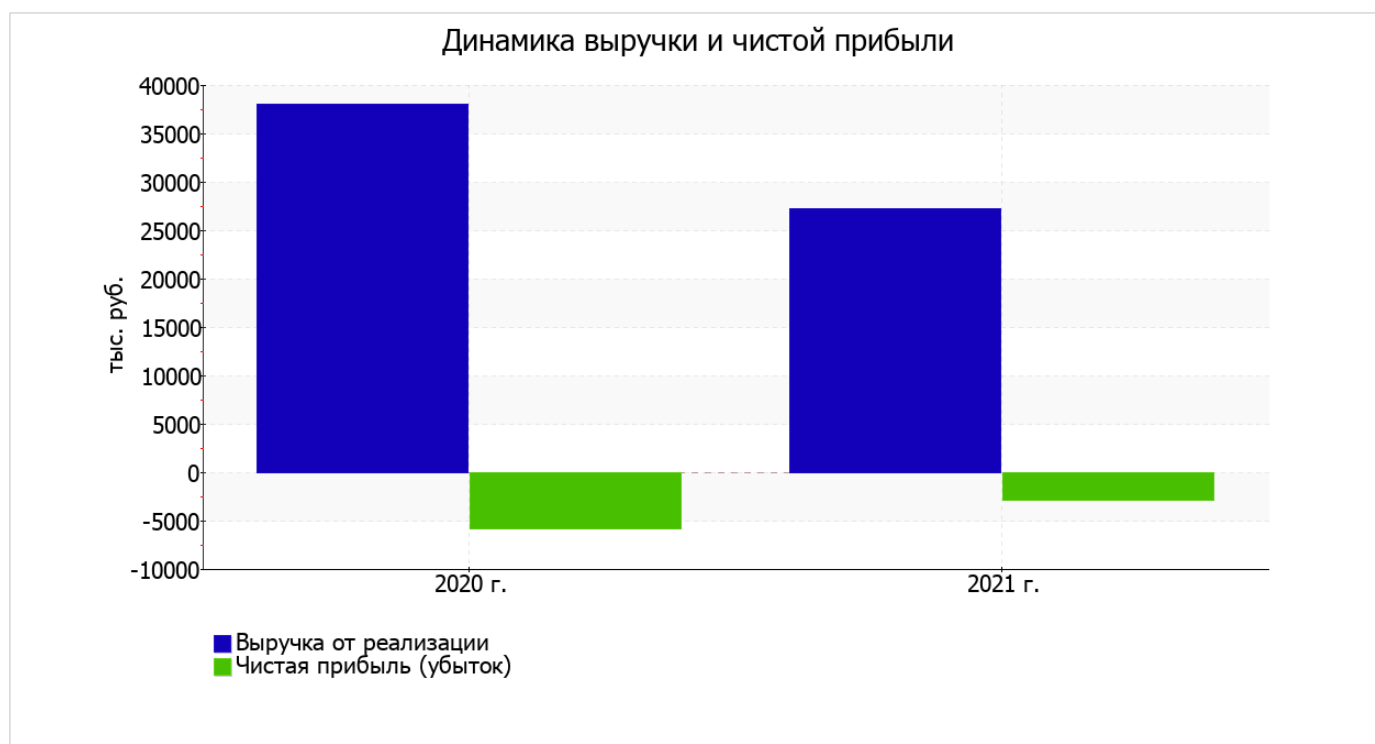
По сравнению с прошлым периодом в текущем снизилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 10 811 и 12 460 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (-34,2%) опережает изменение выручки (-28,4%)

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация, в отличие от прошлого года, не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 1 758 тыс. руб., что на 4 021 тыс. руб. (69,6%) меньше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

| Показатель                                                                                                            | Значение показателя, тыс. руб. |         | Изменение показателя       |                    | Средне-годовая величина, тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|
|                                                                                                                       | 2020 г.                        | 2021 г. | тыс. руб.<br>(гр.3 - гр.2) | ± %<br>((3-2) : 2) |                                    |
| 1. Выручка                                                                                                            | 38 007                         | 27 196  | -10 811                    | -28,4              | 32 602                             |
| 2. Расходы по обычным видам деятельности                                                                              | 36 473                         | 24 013  | -12 460                    | -34,2              | 30 243                             |
| 3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)                                                                                   | 1 534                          | 3 183   | +1 649                     | +107,5             | 2 359                              |
| 4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате                                                                  | -5 779                         | -1 758  | +4 021                     | ↑                  | -3 769                             |
| 5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)                                                                 | -4 245                         | 1 425   | +5 670                     | ↑                  | -1 410                             |
| 6. Проценты к уплате                                                                                                  | —                              | —       | —                          | —                  | —                                  |
| 7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее                                                             | -1 625                         | -4 304  | -2 679                     | ↓                  | -2 965                             |
| 8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)                                                                                    | -5 870                         | -2 879  | +2 991                     | ↑                  | -4 375                             |
| Справочно: Совокупный финансовый результат периода                                                                    | -5 870                         | -2 879  | +2 991                     | ↑                  | -4 375                             |
| Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370) | x                              | -2 879  | x                          | x                  | x                                  |

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" в течение всего анализируемого периода.



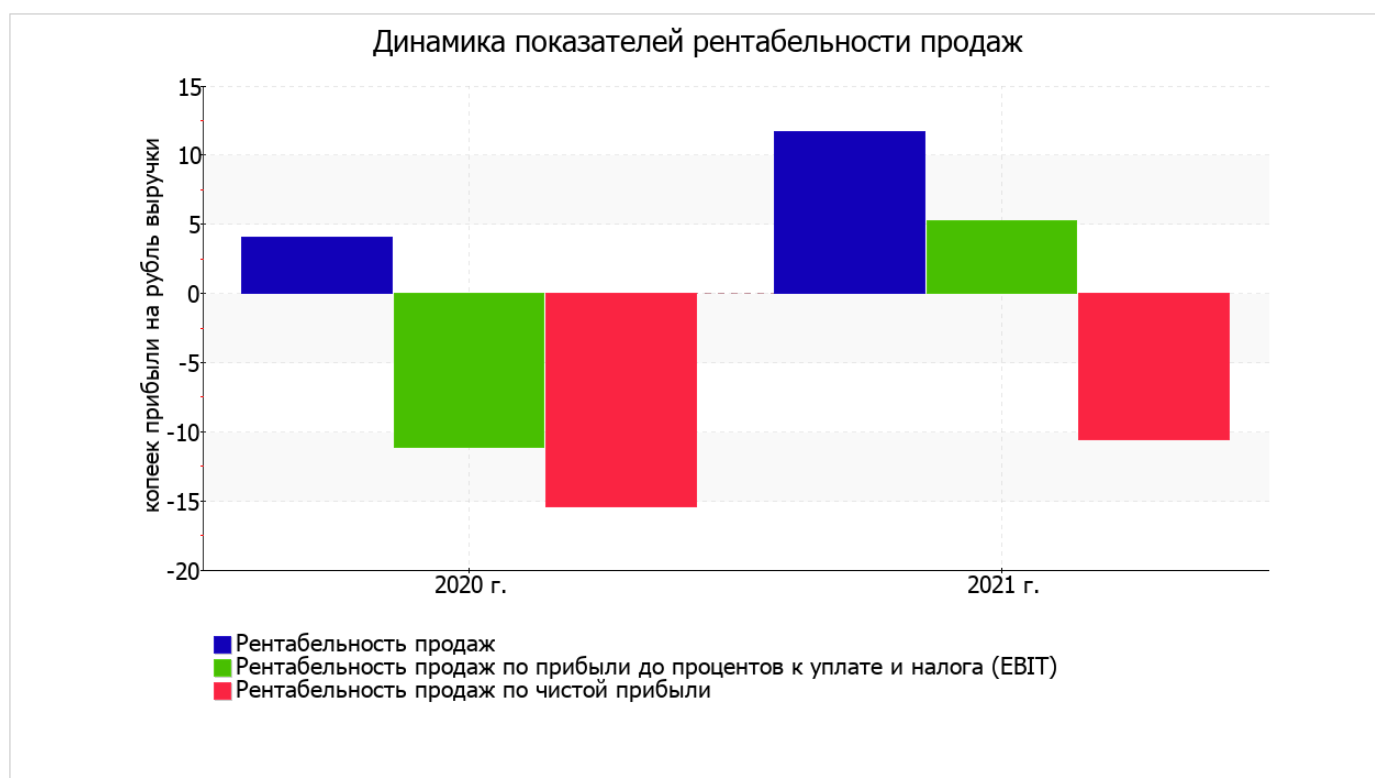
### 3.2. Анализ рентабельности

| Показатели рентабельности                                                                                                                        | Значения показателя<br>(в %, или в копейках с<br>рубля) |         | Изменение<br>показателя   |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                                  | 2020 г.                                                 | 2021 г. | коп.,<br>(гр.3 -<br>гр.2) | ± %<br>((3-2)<br>: 2) |
| 1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.               | 4                                                       | 11,7    | +7,7                      | +190                  |
| 2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).                              | -11,2                                                   | 5,2     | +16,4                     | ↑                     |
| 3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). нормальное значение для данной отрасли: 6% и более. | -15,4                                                   | -10,6   | +4,8                      | ↑                     |

[За последний период] организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВІТ), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

Рентабельность продаж за 2021 год составила 11,7%. Более того, имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (+7,7%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВІТ) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2021 составил 5,2%. То есть в каждом рубле выручки ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" содержалось 5,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

| Показатель рентабельности                  | Значение показателя, % | Расчет показателя                                                                                                       |
|--------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | 2021 г.                |                                                                                                                         |
| Рентабельность собственного капитала (ROE) | –                      | Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. нормальное значение для данной отрасли: 14% и более. |
| Рентабельность активов (ROA)               | <b>-5,3</b>            | Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.               |
| Прибыль на задействованный капитал (ROCE)  | –                      | Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВІТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.           |

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: **-775 702** тыс. руб. на 31.12.2021 и **-772 823** тыс. руб. по итогам предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 отсутствует.

за последний год значение рентабельности активов (**-5,3%**) не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

### 3.3. Деловая активность (оборачиваемость активов и обязательств)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

| Показатель оборачиваемости                                                                                                                                                       | Значение в днях | Коэфф. 2021 г. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                                                                                                                                  | 2021 г.         |                |
| Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)               | <b>398</b>      | 0,9            |
| Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)             | <b>&lt;1</b>    | 3 694,3        |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 82 и менее дн.) | <b>164</b>      | 2,2            |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)                                                       | 8 168           | <0,1           |
| Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 449 дн.)                                  | <b>729</b>      | 0,5            |
| Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)                                                                 | –               | –              |

\* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 729 календарных дней.

## 4. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС".

Следующие 8 показателей финансового положения организации имеют критические значения:

- критическое значение коэффициента автономии (-11,61), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (-33,81) не соответствует нормативному, находясь в области критических значений;
- существенно ниже нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормы;
- существенно ниже нормального значения коэффициент абсолютной ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -1 161% (нормальное значение для данной отрасли: не менее 80%);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

Следующие 3 показателя результатов деятельности организации имеют исключительно хорошие значения:

- рост рентабельности продаж (+7,7 процентных пункта от рентабельности 4% за аналогичный период прошлого года);
- за 2021 год получена прибыль от продаж (3 183 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+1 649 тыс. руб.);
- рост прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки организации (+16,4 коп. к - 11,2 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

Приведенные ниже 3 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют отрицательные значения:

- уменьшение собственного капитала организации ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "Р.К. ЛЕКС" при том что, активы организации увеличились на 24 972 тыс. руб. (на 59,7%);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2021 год составил -2 879 тыс. руб. (+2 991 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Из приведенных выше значений показателей следует, что у организации наблюдается крайне сложная финансовая ситуация, что подразумевает принятие незамедлительных мер по ее оздоровлению.